

UNIVERSITÄTS- UND HANSESTADT GREIFSWALD

# BEBAUUNGSPLAN NR. 12

- AM ROSENTAL -

---

STAND JANUAR 2006



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlaß und Ziel der Planung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	5
2.2	<i>Abgrenzung des Gebietes</i>	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	<i>Raumordnerische Ziele</i>	6
3.2	<i>Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald (ISEK) / Rahmenpläne</i>	6
3.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	7
3.4	<i>Landschaftsplan (LP)</i>	7
3.5	<i>Verkehrsentwicklungsplan (VEP)</i>	7
3.6	<i>Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen</i>	7
<b>4</b>	<b>Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzeption</b>	<b>9</b>
5.1	<i>Betriebliches Konzept</i>	9
<b>6</b>	<b>Prüfung der Umwelterheblichkeit (§ 1a BauGB)</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht (§ 2a BauGB)</b>	<b>10</b>
7.1	<i>Beschreibung der Festsetzungen/städtebauliche Konzept</i>	10
7.2	<i>Beschreibung der Umweltbelange</i>	11
7.3	<i>Auswirkung der Festsetzungen auf die Umweltbelange</i>	11
7.3.1	<i>Biotopwertverlust</i>	11
7.3.2	<i>Landschaftsbildbeeinträchtigung</i>	12
7.4	<i>Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</i>	12
7.4.1	<i>Menschen</i>	12
7.4.2	<i>Pflanzen</i>	12
7.4.3	<i>Tiere</i>	12
7.4.4	<i>Boden</i>	13
7.4.5	<i>Wasser</i>	13

7.4.6	Klima/Luft	13
7.4.7	Landschaftsbild	13
7.5	<i>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren</i>	13
7.6	<i>Beschreibung von Art und Umfang, Angaben zu Folgen der Festsetzungen für d. Vorhaben</i>	13
7.7	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	14
<b>8</b>	<b>Bewertung und Abwägung der Umweltauswirkungen (1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Erläuterung zu den Planfestsetzungen</b>	<b>15</b>
9.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	15
9.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
9.3	<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	16
9.4	<i>Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V</i>	16
9.5	<i>Textliche Festsetzungen</i>	16
9.6	<i>Sonstige Festsetzungen und Hinweise</i>	17
9.6.1	Grabenunterhaltungstreifen	17
9.6.2	Hinweise	17
9.7	<i>Öffentliche und private Grünflächen</i>	18
9.8	<i>Verkehrliche Erschließung</i>	18
9.8.1	Fuß- und Radwegerschließung	18
9.8.2	Interne Erschließung	18
9.8.3	Ruhender Verkehr	18
9.8.4	Ver- und Entsorgung	19
9.8.5	Zuordnungsfestsetzungen	19
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
10.1	<i>Schalltechnische Untersuchung</i>	19
10.1.1	Zusammenfassung	20
10.2	<i>Geruch</i>	21
<b>11</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>23</b>

- Anlagen:
1. Lärmgutachten
  2. Grünordnungsplan

## 1 Anlaß und Ziel der Planung

Anlass der Planung war es, in Anlehnung an das bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Gewerbe und aufgrund der Vorstellungen und Anforderungen des Erschließungsträgers und Eigentümers, ergänzende Einrichtungen für den benachbarten Gewerbe- und Wohnstandort Yachtzentrum und Holzteichquartier auf einem ursprünglich gewerblich genutzten Standort zu schaffen. Zunächst war auch eine ergänzende Wohnbebauung geplant. Aufgrund der neuesten Tendenzen und auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird diese Nutzungsform aufgegeben und das ganze Gelände als Erweiterung des Yachtzentrums gewerblich entwickelt.

Die Lage im Außenbereich erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, für diesen Bereich, für den ein großes Interesse an einer möglichst schnellen Realisierung gegeben ist, das notwendige Planungsrecht zu schaffen. Um diese Realisierung zu erreichen und um gleichzeitig auch der gewünschten gesamtstädtischen Entwicklung gerecht zu werden, wird es notwendig, in Abstimmung mit den Eigentümern, dem Investor und der Stadt die für diesen Bereich erarbeiteten konzeptionellen Aussagen weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

---

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Greifswald nördlich des Rosentaldeiches, zwischen der Ladebower Straße und dem Yachtzentrum bzw. dem neuen im Bau befindlichen Wohn- und Ferienhausgebiet "Holzteichquartier".

### 2.2 Abgrenzung des Gebietes

---

Das Gebiet wird begrenzt im Süden vom bereits erwähnten Rosentaldeich und –graben und dem dahinter liegenden Yachtzentrum. Im Norden befinden sich die Ladebower Chaussee, die ehemalige Hausmülldeponie und Kleingärten. Die Grundstücke westlich des Plangebietes sind unbebaut. Östlich des Plangebietes besteht ein Baustoffhandel. Die Anlagen des ehemaligen Kohlehandels auf dem Grundstück sind inzwischen weitestgehend beseitigt.

Von der Planung betroffen sind in der Gemarkung Greifswald, Flur 5, folgende Flurstücke: 12/1, 13/2, 15/1, 17/1, 17/4, 18/3 und 19/3.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2,4 ha Bruttobauland.

## 3 Übergeordnete und örtliche Planungen

### 3.1 Raumordnerische Ziele

---

Die raumordnerischen Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern<sup>1</sup> für produzierendes Gewerbe bilden die Grundlage für die Entwicklung der gewerblichen Fläche. Danach sind zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbestandorte bereitzustellen, Standorte sind dabei in der Regel zentrale Orte bzw. Ober- und Mittelzentren. Die Fläche ist eine Standorterweiterung eines bestehenden Betriebes im Oberzentrum Greifswald.

Die Nachnutzung von Altstandorten ist raumordnerisch vorrangig anzustreben. Da es sich um die Lagerfläche des ehemaligen Kohlehandels handelt, ist dieses Kriterium erfüllt.

Schwerpunkt der raumordnerischen Entwicklung von Gewerbe sind Wertstandorte und die Hafen- und Lagerwirtschaft. Das Yachtzentrum Greifswald gehört damit zu den regional bedeutsamen gewerblichen Einrichtungen im maritimen Gewerbe.

### 3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Greifswald (ISEK) / Rahmenpläne<sup>2</sup>

---

Auf der Grundlage der neuesten Bevölkerungsprognosen sind mit dem ISEK die städtischen Entwicklungen insbesondere das Wohnen betreffend überarbeitet worden. Vor diesem Hintergrund und vor dem Wissen, dass für das maritime Gewerbe noch Entwicklungsflächen benötigt werden ist die betroffene Fläche im ISEK für maritimes Gewerbe vorgesehen worden und nicht mehr wie in vorigen Konzeptionen als Wohnbaufläche.

Zu Beginn der Jahre 1990 ff. stellte sich das gesamte Umfeld des ehemaligen Stadthafens zwischen der Steinbecker Brücke und dem Kraftwerk am St. Georgsfeld als überwiegende Brache dar, die es zu revitalisieren galt. Dabei war zentrales Anliegen, diese Standorte wegen ihrer Lagegunst am Wasser mit hoher Priorität zu entwickeln, so dass dem maritimen Charakter der Stadt wieder stärker Rechnung getragen werden kann; gleichzeitig sollte ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das sich auch positiv auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt auswirkt. Ausgehend von dieser Idee wurden zahlreiche Planungen erarbeitet, die auch Zustimmung in den politischen Gremien gefunden haben.

Für diesen Bereich wurde im o.g. Sinne eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, also aus Marina, Yachtzentrum und eigenständigem Wohnquartier entworfen, welches im Laufe der Zeit mit den Eigentümern konkretisiert wurde. Aspekte des Sports, der Naherholung, der Kultur, des Tourismus, des Wohnens und

---

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP VP, 1998)

<sup>2</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald, Arbeitsgemeinschaft: F+B, URBAN Planungsgemeinschaft, populus et regio, Greifswald 2002

des Arbeitens sollten miteinander verknüpft werden und über eine neue Fußgängerbrücke auf direktem Wege an die Innenstadt anbinden.

Auf Grund der Entwicklung des Yachtzentrums müssen auch diese Pläne dahingehend überarbeitet werden, dass in diesem Bereich nunmehr von einer Wohnbebauung Abstand genommen wird, damit eine Erweiterung des Yachtzentrums hier möglich ist.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

---

Der Flächennutzungsplan liegt als teilgenehmigter Plan vor.

Dieser stellt die Fläche als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche dar.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Rahmenplan liefern die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 "Am Rosental".

### 3.4 Landschaftsplan (LP)

---

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes<sup>3</sup> von 1996 ist die betroffene Fläche noch als jüngere Blockrandbebauung mit z.T. geringem Anteil an Grün- und Gehölzflächen (Reko-Gebiet) mit gestalterischen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und Erholungsvorsorge gekennzeichnet. Die Fläche ist nicht mit Arten- oder Biotopschutz und auch nicht mit Schutzgebieten oder Restriktionen belegt.

### 3.5 Verkehrsentwicklungsplan (VEP)<sup>4</sup>

---

In der Planungsempfehlung zur Neustrukturierung des Straßennetzes ist die Ladebower Chaussee als überörtliche klassifizierte Straße/innerörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### 3.6 Bezug zu bestehenden Bebauungsplänen

---

Der Bebauungsplan Nr. 12 grenzt unmittelbar an den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 30 an.

In den Gebäudezeilen nördlich des Hafenbeckens an der Planstraße B sollten gewerbliche Nutzungen mit Läden, Dienstleistungen, Büros und einem Hotel-Restaurant sowie Wohnen in den Ober- und Dachgeschossen stattfinden, diese Zeile ist bereits weitgehend bebaut. Wegen dieser angestrebten Nutzungsmischung sind diese Plangebiete als Mischgebiete (MI) ausgewiesen (§ 6 BauNVO). Auf den dahinter liegenden Baugebieten zum Rosentaldeich hin sind als Einzelhäuser und Hausgruppen geplante Wohngebäude vorgesehen und ebenfalls bereits teilweise realisiert. Im Baugebiet westlich des Hafenbeckens schließlich ist eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe in vorwiegend 3-geschossiger Bauweise bereits realisiert. Die Ausweisung als Mischgebiet (MI) deckt diese Inhalte planungsrechtlich ab (§ 6 BauNVO). Die Flächen

---

<sup>3</sup> Landschaftsplan Hansestadt Greifswald, 1995

<sup>4</sup> Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Greifswald, pbh 1992

für Werfteinrichtungen und die zugehörigen Nebenanlagen sind ihrer Zweckbestimmung gemäß als Gewerbegebiet (GE1) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Bootslagerhallen und andere gewerbliche Anlagen, die in unmittelbarer Nähe zu den Wohn- und Mischgebieten liegen, sind als Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung (GE<sub>2</sub>) nach § 8 bzw. §1 (5) BauNVO ausgewiesen. Für sie gilt die Einschränkung, dass ihre Lärmemission die für Mischgebiete nicht überschreiten soll. Hiermit sollen Immissionskonflikte mit den nebenliegenden WA-Gebieten vermieden werden. Direkt angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 12 befindet sich ein Mischgebiet und ein GE<sub>2</sub> –Gebiet.

#### 4 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

Das Plangebiet wurde bis 1998 in erster Linie als Kohlelagerplatz genutzt. Für diesen Zweck gab es Gleisanlagen, eine Kranbahn und Schüttboxen für den Abfüllbetrieb. Erhaltenswerte Hochbauten befanden sich nicht auf dem Gelände.

Das Gelände des ehemaligen Kohlehandels war vollständig versiegelt ohne Vegetation. Im Norden hinter den ehemaligen Kohlekammern wurden Kiese und Sande gelagert, die von kurzlebigen Hochstaudenfluren überwuchert sind. In wenigen Bereichen finden sich ebenfalls Hochstaudenfluren (Goldrute), die durch die Fugenritzen der Betonplatten wachsen.

Im westlichen Bereich des B-Plan Gebietes liegt hinter dem Zaun des ehemaligen Kohlehandels eine Schilfröhrichtfläche (Restfläche der ehemaligen Röhrichtfläche der Ryckniederung) mit sehr hoch anstehendem Grundwasser.

Auf der Gesamtfläche sind keine nennenswerten Großbäume, es gehören nur 9 kleinwüchsige Birken und Eschen zum Bestand. (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)

Das gesamte Gelände stellt sich relativ eben dar, die Geländehöhen liegen zwischen 0,1 m und 1,4 m ü. HN.

Unter ca. 1,50 m starken Auffüllungen aus Sanden mit Ziegelschutt, Kohlenruß und Schlacke finden sich ca. 2,25 m starke Schichten aus Torfen und Mudden, erst darunter finden sich Geschiebemergel und schluffige Sande im Wechsel, die als tragfähiger Baugrund dienen können.

Das Grundwasser steht relativ hoch an, zwischen 0,4 und 1,8 m unter der Geländeoberkante.

Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das Gebiet wird im Süden über den Rosentalgraben entwässert.

Der verkehrstechnische Anschluss erfolgt über die Ladebower Chaussee. Radfahrer benutzen die vom Verkehrsaufkommen wenig belastete Salinenstraße und die Planstraßen im Holzteichquartier bzw. die geplante neue Brücke über den Ryck. Der Anschluss an das vorhandene ÖPNV-Netz ist über die Stralsunder Straße bzw. über den Hansering möglich. Eine kurze fußläufige Verbindung in die Innenstadt wird über die geplante Fußgängerbrücke über den Ryck möglich.

Die Fläche wurde ehemals als gewerbliche Lagerfläche des Kohlehandels genutzt, diese Nutzung ist schon seit längerem aufgegeben, so dass die Fläche rechtlich gesehen als Außenbereich zu betrachten ist. Zur Schaffung von Baurecht war das Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden (siehe auch Anlass und Ziel der Planung).

## 5 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt z. T. auf dem Gelände des ehemaligen Kohlenhandels, dessen alte Anlagen inzwischen zum größten Teil abgerissen wurden. Die befestigte Fläche diente zwischenzeitlich als Baustofflager für das Yachtzentrum und Holzteichquartier.

Das Bebauungskonzept sieht vor, das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Fläche zu nutzen.

Das Gewerbegebiet wird direkt durch zwei Zufahrten an die Ladebower Chaussee angebunden. Zum Yachtzentrum besteht eine Anbindung über den Deich. Zur Einbindung der großen Hallen in das Landschaftsbild sind für die Gestaltung der Gebäude geeignete Maßnahmen vorgesehen. Um eine ansprechende städtebauliche Gestaltung der gewerblichen Bauten sicherzustellen, wurden in die textlichen Festsetzungen Bestimmungen über örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO M/V aufgenommen, die die Fassaden- und Dachgestaltung und die maximale Firsthöhe regeln.

Im Norden ist auf dem vorhandenen kleinen Wall eine Ergänzung der Begrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Im Westen ist die Neuanpflanzung einer Hecke vorgesehen, am östlichen Rand des Gebietes ist eine Baumreihe geplant.

Sie dient der Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild und das Erscheinungsbild von den Wohngebieten aus gesehen.

### 5.1 Betriebliches Konzept

---

Das Yachtzentrum Greifswald, das sein jetziges Betriebsgelände in Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 in der Salinenstraße, direkt am Ryck gelegen, hat, plant den Neubau einer Bootsmontagehalle innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 12. Dabei sollen die gegenwärtigen Produktions- und Montageaktivitäten aus den bestehenden Hallen in die neue Halle verlagert werden. Auf dem jetzigen Standort wird dann in erster Linie die Winterlagerfläche und der Servicebereich genutzt werden.

Entsprechend einer Tagesproduktion von 2 Booten werden pro Jahr ca. 500 Boote fertig gestellt. Es wird dabei im Zwei-Schicht-Betrieb mit jeweils 60 Mitarbeitern gearbeitet, wobei der Betrieb im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden kann.

Südlich der vorhandenen Halle, die als Lagerhalle für Boote genutzt wird, soll die neue ca. 180 m x 55 m große Montagehalle errichtet werden. Untergebracht werden sollen hier im westlichen Teil die Tischlerei mit Holzlager, Zuschnitt,

Lackierung und Möbelmontage und im östlichen Teil die Bootsmontage. Dabei werden die fertigen Rümpfe aus Kunststoff mittels Lkw angeliefert, mit Hilfe eines Elektrokranes, der sich im Eingangsbereich der Lagerhalle befindet, entladen und in die Lagerhalle gefahren. Per Hand oder mit einem Elektrokarren werden sie über die Westseite der Lagerhalle in die Montagehalle zu den Arbeitsplätzen transportiert. In einer Fließstrecke werden die Boote fertig montiert und ausgerüstet. Nach Fertigstellung der Boote werden sie entweder gleich auf einen Lkw verladen und abtransportiert oder auf den Lagerflächen südlich der Montagehalle zwischengelagert. Ein Bürogebäude und die Späneabsauganlage für die Schreinerei befinden sich nördlich der neuen Montagehalle. Für den Späneturm sind entsprechende Ausnahmen von der zulässigen Firsthöhe möglich. Bauordnungsrechtlich ergibt sich aus dieser Sicht die Forderung eines Brandschutztechnischen Gutachtens, welches bereits beauftragt ist. Hierin werden die Fragen des Brandschutzes geklärt, wie Sprinkleranlage, Hydranten und erforderliche Löschwassermenge. Die geforderte Umfahrt für die Feuerwehr ist im Bebauungsplan berücksichtigt, durch den Abstand der Baugrenzen von der Grundstücksgrenze. Weitere Details werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren geklärt.

## 6 Prüfung der Umwelterheblichkeit (§ 1a BauGB)

Das Vorhaben fällt nicht unter die Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB wurde in Abstimmung mit dem Umweltamt der Hansestadt eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach dem Modell Mecklenburg-Vorpommern und entsprechende Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft entwickelt.

## 7 Umweltbericht (§ 2a BauGB)

### 7.1 Beschreibung der Festsetzungen/städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Im Norden ist auf dem vorhandenen kleinen Wall eine Ergänzung der Begrünung mit Bäumen und Sträuchern als Pflanzbindung vorgesehen. Als Pflanzgebote sind im Westen eine Neuanpflanzung einer Hecke und am östlichen Rand des Gebietes eine Baumreihe vorgesehen. Auf der Grundlage der Bestandserfassung und –bewertung des Bebauungsplangebietes und der potenziell betroffenen Standortumgebung wurden im Sinne der Umweltvorsorge folgende Maßnahmen und Hinweise bei der Konzeption berücksichtigt:

- Gestalterische Festsetzungen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild für die Fassaden und Dachgestaltung
- Festsetzung von Pflanzgeboten und -bindungen zur Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zur Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild

- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Ausschluss der nicht verträglichen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten
- 

## 7.2 Beschreibung der Umweltbelange

---

Bedingt durch die Vornutzung als Lager für den Kohlehandel ist das Gebiet nicht mit Flächen des Arten- oder Biotopschutzes belegt. Auch Schutzgebiete, andere naturschutzrechtliche Restriktionen oder geschützte Biotope sind nicht betroffen. Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt, zu etwa 10 % besteht es aus einem Schilfröhricht. Am nördlichen Rand befindet sich auf aufgeschütteten Sanden eine kleinflächige ruderale Hochstaudenflur.

## 7.3 Auswirkung der Festsetzungen auf die Umweltbelange

---

### 7.3.1 Biotopwertverlust

Zum Ausgleich des Biotopwertverlustes und zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind folgende Maßnahmen am westlichen bzw. östlichen Rand des Bebauungsplangebietes vorgesehen:

Pflanzgebote:

#### **Maßnahme 1 (M1)**

Auf der entsprechend festgesetzten Fläche ist eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsende Hecke anzulegen und zwar 3-reihige in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:

Bäume 3 x v, Stammumfang 8 – 10 cm

Heister 2 x v, mB H 150 – 175 cm

Sträucher 2 x v, oB mind. 3 Triebe H 80 – 100 cm

#### **Teilmaßnahme 3 (M3)**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten anzupflanzenden Bäume gilt:

Sie sind in Form einheimischer standortgerechter laubwerfender Bäume mit der Qualität 3 xv mB und einem Stammdurchmesser von 12 – 14 cm auszuführen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit einer Toleranz von 4 m einzuhalten.

Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

Pflanzbindung:

#### **Maßnahme 2 (M 2) und Teilmaßnahme 3 (M3)**

Am nördlichen Rand ist eine 3-reihige Strauchhecke mit einheimischen standortgerechten laubwerfenden Gehölzen festgesetzt und zwar in einem Abstand von 1,5 m versetzt und 6 m breit mit einheimischen standortgerechten laubwer-

fenden Gehölzen mit mindestens 20 % Bäume, 20 % Heister und 60 % Sträucher nach Pflanzliste mit der Pflanzqualität:

Bäume 3 x v, Stammumfang 8 – 10 cm

Heister 2 x v, mB H 150 – 175 cm

Sträucher 2 x v, oB mind. 3 Triebe H 80 – 100 cm

Die Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung ist über 3 Jahre durchzuführen.

#### **Maßnahme 4 (M4)**

Diese Maßnahme liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Hier ist die Neuanlage einer grabenbegleitenden Baumreihe mit 48 Bäumen (Silberweide: *Salix alba*) im Abstand von 7-10m geplant, die in der Qualität von 3xv, mB StU 12-14 vorzusehen sind.

#### 7.3.2 Landschaftsbildbeeinträchtigung

Zu Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind außer den oben genannten Maßnahmen Gestaltungsfestsetzungen getroffen worden. In die textlichen Festsetzungen sind örtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 86 LBauO M/V aufgenommen, die die Fassaden- und Dachgestaltung und die maximale Firsthöhe regeln. Für die Fassaden und Dachgestaltung sind reflexionsarme Materialien und Farben zu verwenden; die Firsthöhe darf maximal 11,5 m über H.N. liegen. Festgesetzt wurden reflektionsarme Materialien und Farben für Dach und Fassade, um das Erscheinungsbild der Gebäude unauffälliger zu gestalten.

#### 7.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

---

Die Beeinträchtigung durch die Flächenfestsetzungen sind aufgrund der vorher bereits vorhandenen Versiegelung als nicht erheblich einzustufen.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als erheblich anzusehen.

##### 7.4.1 Menschen

Erhebliche und konfliktwirksame Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldfunktion werden bei Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionsgrenzwerte nicht erwartet. Eine Beeinträchtigung für die Freizeit- und Erholungsfunktion wird ebenfalls nicht erwartet.

##### 7.4.2 Pflanzen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zur Biotopbeseitigung bzw. Verlust des Schilfröhrichtes.

Zur Biotopbeeinträchtigung mit Funktionsverlust kommt es nicht.

##### 7.4.3 Tiere

Der Flächenverlust beim Röhricht führt nicht zu Auswirkungen auf gefährdete Tierpopulationen oder Arten mit besonderen Raumansprüchen.

#### 7.4.4 Boden

Bodenfunktionen gehen durch die Versiegelung in Bereich der Schilffläche verloren. Hierbei sind jedoch keine zusätzlichen Sonderfunktionen des Bodens betroffen.

#### 7.4.5 Wasser

Die Funktionen des Wasserhaushaltes sind nicht erheblich betroffen.

#### 7.4.6 Klima/Luft

Nicht erheblich betroffen sind Funktionen von Klima und Luft.

#### 7.4.7 Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Größe der geplanten Baumaßnahme zu erwarten. Zu Minderung der Beeinträchtigung sind geeignete Maßnahmen festgesetzt.

### 7.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

---

Zur Kompensationsermittlung wird – unter Zuhilfenahme der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg- Vorpommern (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie – LUNG- 1999) – der biotische Komplex als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme herangezogen.

Die Gesamtbilanzierung der notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der multifunktionalen Kompensation.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind anhand von Fotos und einer verbal argumentativen Bewertung untersucht worden.

### 7.6 Beschreibung von Art und Umfang, Angaben zu Folgen der Festsetzungen für d. Vorhaben

---

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine 6m breite Baum- Strauchhecke (M1) angelegt. Diese dient in erster Linie als Sichtschutzpflanzung zum Nachbargrundstück und nimmt auch in der Fernwirkung die massive Wirkung der neuen Baukörper zurück. Die Kompensationsmaßnahme M2 ist die ergänzende Bepflanzung des Walles nördlich des Grundstückes zur Ladebower Chaussee. Die bereits vorhandene Gehölzpflanzung wird durch eine Heister- und Strauchpflanzung, die 3-reihig angeordnet werden soll, ergänzt. Hinzu kommen Baumpflanzungen oberhalb des angeschütteten Walles in einem Abstand von 10m. Diese Baumpflanzungen werden als eigenständige Kompensationsmaßnahme M3 festgesetzt, da eine gesonderte Pflanzqualität gefordert wird. Zu dieser Maßnahme M3 zählen ebenfalls die Baumpflanzungen

an der östlichen Grundstücksgrenze. Alle beschriebenen Gehölzpflanzungen dienen hauptsächlich der Minderung der optischen Fernwirkung des Gewerbegebietes und dienen ebenfalls als wertvolle Trittsteinbiotope im Grüngürtel des Stadtgebietes oberhalb des Ryck. Die Kompensationsmaßnahme M4 wird auf einer städtischen Fläche in unmittelbarer Nähe des Eingriffsgebietes durchgeführt. Zwischen der Stralsunder Straße und westlich der geschlossenen Hausmülldeponie befindet sich die sogenannte „Kuhlenweide“, ein degenerierter Niedermoorstandort. Entlang des dort befindlichen Vorfluters sollen östlich des Graben Silberweiden (*Salix alba*) in einem Abstand von 7 – 10m gepflanzt werden. Diese Baumreihenpflanzung dient der Minderung der optischen Negativwirkung der Hausmülldeponie.

Alle Maßnahmen sind mit dem Eigentümer, der Hansestadt Greifswald und dem Umweltamt abgestimmt und vor Ort begutachtet worden. Der Eigentumsnachweis der städtischen Grundstücksfläche für die Kompensationsmaßnahme M4 ist erbracht und der Anlage beigelegt.

### 7.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Planung war es, in Anlehnung an das bereits in direkter Nachbarschaft vorhandene Gewerbe und aufgrund der Vorstellungen und Anforderungen des Erschließungsträgers und Eigentümers, ergänzende Einrichtungen für den benachbarten Gewerbe- und Wohnstandort Yachtzentrum und Holzteichquartier auf einem ursprünglich gewerblich genutzten Standort zu schaffen. Das Gebiet soll als Erweiterung des Yachtzentrums einer maritim-gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Eine Überschreitung von Grenz- oder Richtwerten ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf den Menschen stellen Geräuschemissionen dar, die sich aufgrund der Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in einem Rahmen halten, die den Orientierungswerten entsprechen, die bei der Bauleitplanung herangezogen werden. Hinsichtlich des Naturhaushaltes ergeben sich Beeinträchtigungen, die durch Maßnahmen im und außerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Bei Beachtung der vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine weiteren erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auftreten. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die beschriebenen Maßnahmen der Begrünung und Festsetzung der Gestaltung der Gebäude gemindert.

## 8 Bewertung und Abwägung der Umweltauswirkungen (1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Das Gebiet ist nicht mit Flächen des Arten- oder Biotopschutzes belegt. Schutzgebiete oder andere naturschutzrechtliche Restriktionen oder gar geschützte Biotope sind nicht betroffen. Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt, etwa 10 % besteht es aus einem Schilfröhricht. Am nördlichen Rand befindet sich auf aufgeschütteten Sanden eine kleinflächige ruderale Hochstaudenflur. Damit hat das Gelände keinen besonders hohen Wert für den Naturhaushalt. Durch die Planung kommt es zu einer Biotopbeseitigung auf ca. 10 % der Fläche, dies führt aber nicht zu einem Funktionsverlust. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch angemessene Maßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplans gemindert.

Die Möglichkeit der Erweiterung des Produktionsstandortes und damit Sicherung eines Gewerbebetriebes verbunden mit der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hat gegenüber den geringen Umweltauswirkungen ein wesentlich stärkeres Gewicht.

## 9 Erläuterung zu den Planfestsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

---

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Tischlerei und anschließende Fertigung von Booten an die vorhandene Lagerhalle anzubauen. Diese Funktion wird aus dem südlichen Bereich des Betriebes, welche im Bebauungsplan Nr. 30 liegt, ausgelagert.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Um eine möglichst effektive Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen und damit auch der besonderen Lage gerecht zu werden, orientiert sich das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in dem Gewerbegebiet an den gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen, als Grundflächenzahl wird daher 0,8 festgesetzt.

Die Bebauung ist insgesamt nur 1- geschossig vorgesehen, da die Gebäudehöhe auch so über der von Wohngebäuden liegt. Um das Landschaftsbild und die städtebauliche Erscheinung der Umgebung anzupassen, wird eine maximale Firsthöhe von 11,5 m über H.N. festgelegt.

### 9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

---

Zur möglichst optimalen Nutzung des Geländes ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, die geplante Halle ist 180 m lang, die Ausrichtung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt und ist so gewählt, dass die Lärm verursachenden Lüftungsöffnungen der Wohnnutzung abgewandt angeordnet sind.

### 9.4 Äußere Gestaltung / Festsetzungen nach LBauO M-V

---

Zur äußeren Gestaltung dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können.

§ 8 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild und das Landschaftsbild werden die Festsetzungen Fassadenoberflächen, Dacheindeckungen und zur Firsthöhe in den B-Plan aufgenommen.

### 9.5 Textliche Festsetzungen

---

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige weitere Regelungen präzisiert.

§ 1 textl. Festsetz. Das Gewerbegebiet dient der Weiterentwicklung eines Gewerbebestandes. Deshalb sind die zulässigen Nutzungsarten abschließend aufgezählt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hier eine für diese Nutzungsart meist typische erhebliche (Lärm-) Belästigung ausgeschlossen werden muss. Tankstellen sind aufgrund nicht gebietstypischer Nutzungsart und der zusätzlichen Gefahren nicht zulässig.

§ 2 textl. Festsetz. Den Forderungen des Hochwasserschutzes sind Wohngebäude mit einer Mindestoberkante für Erdgeschossfußböden festgelegt. Den Forderungen des Hochwasserschutzes entsprechend ist das Gewerbegebiet entsprechend aufzuschütten. (Siehe auch unter Hochwasserschutz).

§ 3 textl. Festsetz. Um die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt nicht unnötig zu schwächen wird für diesen Standort auch wegen des besonderen städtebaulichen Charakters die Größe der Verkaufsfläche für Einzelhandelbetriebe und das Sortiment beschränkt.

- § 4 textl. Festsetz. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15/25a und b BauGB ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Festsetzungen dienen dem Ausgleich des Eingriffs.
- § 5 textl. Festsetz. Die Pflanzgebote regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Grünflächen und der festgesetzten Bäume. Die Festsetzungen dienen der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- § 6 textl. Festsetz. Die Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohn- und Wohnumfeldfunktion. Die Auswirkungen auf den Menschen stellen Geräuschemissionen dar, die sich aufgrund der Begrenzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in einem Rahmen halten, die den Orientierungswerten entsprechen, die bei der Bauleitplanung herangezogen werden.

## 9.6 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

---

### 9.6.1 Grabenunterhaltungstreifen

Die offenen Vorflutgräben 14 und 14/1 direkt an der Grenze des südlichen Geltungsbereiches befinden sich in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes „Ryck-Ziese“ Innerhalb des Schutzbereiches der Vorfluter (7 m a b Gewässeroberrante) dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet, Bäume, Sträucher und Hecken nur so gepflanzt werden, dass Unterhaltungsarbeiten nicht erschwert werden. Der Schutzstreifen ist daher auf der Grundlage der wasserwirtschaftlichen Belange als Grabenunterhaltungstreifen festgesetzt.

### 9.6.2 Hinweise

#### Hochwasserschutz

Den Forderungen der Wasserwirtschaftlichen Behörden im TÖB-Beteiligungsverfahren werden hier die Hinweise auf den erforderlichen Hochwasserschutz aufgeführt. Näheres ist unter „Hochwasserschutz“ ausgeführt.

#### Bodendenkmalpflege

Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde auftauchen sollten.

### 9.6.3 Katastrophenschutz

Den Empfehlungen des Munitionsbergungsdienstes folgend sind hier entsprechende Hinweise angeführt. Näheres ist unter „Kampfmittel“ beschrieben.

## 9.7 Öffentliche und private Grünflächen

---

Es sind zwei private Grünflächen festgesetzt, die am nördlichen Rand des Gebietes ist mit einer Pflanzbindung belegt, und dient der Abschirmung des Gebietes zur Ladebower Chaussee. Am westlichen Rand ist die private Grünfläche mit einer Hecke zu bepflanzen. Beide Flächen dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft. Öffentliche Grünflächen sind im Gebiet nicht festgesetzt.

## 9.8 Verkehrliche Erschließung

---

Wie bereits beschrieben wird das Plangebiet durch die Ladebower Chaussee und durch die Brücke über den Deich zum Holzteichquartier/ Yachthafen angeschlossen.

Im Bebauungsplan selbst sind keine Verkehrserschließungsstraßen vorgesehen.

### 9.8.1 Fuß- und Radwegerschließung

Die fuß- und radläufige Anbindung des Holzteichquartiers sollte ursprünglich über einen Fuß- und Radweg erfolgen, der über das Werftgelände verlief. Aus versicherungstechnischen Gründen des Werfteigentümers ist diese Anbindung nicht mehr möglich. Der Fuß- und Radweg soll nun über den Rosentaldeich verlaufen und in das Wohngebiet Holzteichquartier geführt werden.

Dieser liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und ist über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

### 9.8.2 Interne Erschließung

Intern ist das Gebiet über den Deich mit einer Brücke an den bestehenden Betrieb im benachbarten Bebauungsplan Nr. 30 angeschlossen.

### 9.8.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze finden direkt auf den Grundstücken ausreichend Platz. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren werden zuzuordnende Stellplätze auf den Bauflächen nachgewiesen und eingeordnet.

Die Nutzung der geplanten Winterlagerhalle im Sommer für zusätzliche Parkplätze für die Hafen- und Yachtbenutzer im Holzteichquartier zeigt, dass von einer Deckung des Stellplatzbedarfes auf dem Gelände selbst und ggf. einem zusätzlichen Angebot (Reserve) für das benachbarte Baugebiet ausgegangen werden kann.

#### 9.8.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Erdgas, Strom, Trink- und Abwasser ist gesichert. In der Erschließungsplanung wird entsprechend Platz für Kabelverteilerschränke der Stromversorgung und Telekom vorgesehen.

Parallel zur Bebauungsplanung wird auch die Erschließungsplanung erarbeitet, hier werden die Möglichkeiten des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen für Schmutz-, Regen- bzw. Trinkwasser geklärt und in die weitere Planung einbezogen.

Das gesamte Plangebiet wird über einen in der Ladebower Chaussee führenden Hauptsammler an die Abwasserdruckleitungen der Hansestadt in Richtung Kläranlage Ladebow angeschlossen.

Die Frischwasser-, Elektro- und Telekommunikationsversorgung erfolgt über die Ladebower Chaussee und bindet sämtliche Gebäude an. Gleiches gilt für die Gasversorgung. Fernwärme liegt derzeit noch nicht an.

Die Heizwärme für das Gebiet soll voraussichtlich mit Gas erzeugt werden, da eine Fernwärmeversorgung derzeit noch nicht möglich ist. Eine Versorgung durch Öl ist wegen der Hochwassergefährdung des Gebietes nicht möglich, da die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen hier nicht statthaft ist.

Öffentliche Anlagen zur Oberflächenentwässerung befinden sich nicht in diesem Bereich. Die Ableitung erfolgt derzeit über die dort vorhandenen Gräben in den Ryck. Das anfallende Regenwasser ist dem Vorflutsystem zuzuführen. Die Einleitung ist mit dem Umweltamt abzustimmen. Umweltgefährdende Anlagen, wie z. B. Ver- und Entsorgungsanlagen für Werft und den Hafenbetrieb, werden mit den entsprechenden Filteranlagen versehen, um schädliche Einflüsse zu vermeiden, soweit dies nicht bereits bei den bestehenden Anlagen geschehen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser des B- Plangebietes ist den vorhandenen Vorflutern zuzuführen. Von einer Versickerung des Regenwassers muss weitestgehend Abstand genommen werden, da der Grundwasserstand ohnehin bereits sehr hoch ist (0,4- 1,8 m unter Gelände).

#### 9.8.5 Zuordnungsfestsetzungen

Zuordnungsfestsetzungen werden hier nicht getroffen, da die grünordnerischen Festsetzungen, auch die, die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen, in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart sind bzw. werden.

## 10 Immissionsschutz

### 10.1 Schalltechnische Untersuchung

---

Die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde von der Yachtzentrum Greifswald GmbH & Co. KG beauftragt, für diesen 2. Entwurf des B-Planes Nr. 12 der Stadt Greifswald eine Schallimmissionsprognose zu erstellen. Innerhalb des B-Plan-Gebietes Nr. 12 sollen Gewerbeflächen ausgewiesen

werden. Auf diesen Gewerbeflächen plant das Yachtzentrum Greifswald die Errichtung einer neuen Bootsmontagehalle.

Mit der Schallimmissionsprognose sollte der Nachweis erbracht werden, dass durch Geräuschemissionen des Planvorhabens die zulässigen Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei Überschreiten der Richtwerte sollten Maßnahmen zur Lärminderung herausgearbeitet werden. Die Zusammenfassung aus diesem Gutachten lautet wie folgt:

#### 10.1.1 Zusammenfassung

Die Yachtzentrum Greifswald GmbH & Co. KG plant den Neubau einer Montagehalle innerhalb des B-Planes Nr. 12 der Hansestadt Greifswald. Der B-Planes beinhaltet die Ausweisung einer Gewerbefläche innerhalb des Plangebietes.

Die TÜV NORD Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG wurde mit der Erarbeitung der erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen beauftragt.

Dazu erfolgte in einem ersten Schritt im Rahmen der Bauleitplanung die Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbefläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch südlich angrenzende Gewerbenutzungen des B-Planes Nr. 30 und unter der Maßgabe der Einhaltung der gebietsabhängigen Orientierungswerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen durch die Gesamtbelastung.

Da die im B-Plan Nr. 30 bezüglich der Geräuschemissionen getroffene Festsetzung keiner Überprüfung standhält, wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald angenommen, dass durch die Gewerbeflächen des B-Planes Nr. 30 und des B-Planes Nr. 12 jeweils die gleichen Immissionsanteile an den Immissionsorten östlich des Plangebietes zulässig sind. Das bedeutet, dass die Zusatzbelastung durch das Plangebiet einen Immissionsanteil erreichen darf, der 3 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert liegt.

Die Berechnungen zeigen, dass durch gewerbliche Nutzungen innerhalb des B-Planes Nr. 12 im Tagzeitraum keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Im Nachtzeitraum ist es erforderlich die zulässigen Emissionen der Gewerbefläche auf eine immissionswirksame Schalleistung von 47 dB(A)/m<sup>2</sup> zu begrenzen. Damit werden die ermittelten Richtwertanteile an schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten bzw. unterschritten.

In einem zweiten Schritt wurde der Nachweis erbracht, dass durch Geräuschemissionen, die durch den Betrieb der neuen Montagehalle an maßgebenden Immissionsorten hervorgerufen werden, die zulässigen Richtwertanteile eingehalten werden.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen der Montagehalle erfolgte entsprechend TA Lärm für einen worst case (je ein geöffnetes Hallentor auf der Ost- und Westseite, geöffnete Dachluken, durchgängiger Betrieb von Späneabsau-

gung und Lüftungstechnik Lackierung, Anlieferung der Bootsrümpfe im Nachtzeitraum).

## 10.2 Geruch

---

Nach derzeitigem Stand ist davon auszugehen, dass durch die Neuplanung auf dem Bebauungsplangebiet keine zusätzlichen Geruchbelastungen entstehen lassen, insbesondere da keine Laminierhalle vorgesehen ist.

Eine Regelung der Geruchsemissionswerte muss auf der Basis der technischen Richtwerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern GIRL MV, der Ersten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (TA Luft) bzw. der Verordnung zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen bei der Verwendung organischer Lösemittel in bestimmten Anlagen (31. BimSchV /2/) im Zuge der konkreten Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden.

## 11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist derzeit noch hochwassergefährdet.

Gemäß dem "Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V" ist für den Greifswalder Bereich mit einem Bemessungshochwasser (BHW) von 2,90 m über HN zu rechnen. Die zur Zeit vorhandenen Hochwasserschutzanlagen können ein solches Sturmflutereignis nicht sicher kehren.

Mittelfristig ist die Errichtung eines Sperrwerkes an der Ryckmündung sowie beidseitiger Deichanlagen bis zu einem entsprechenden höhenmäßigen Landanschluss geplant. Auf Grund der umfangreichen Planung, der Durchführung der rechtlichen Verfahren sowie der Bauausführung kann die Fertigstellung des o.g. Schutzsystems noch nicht konkret vorhergesagt werden, wodurch ein gewisses Restrisiko für das B-Plangebiet weiterhin gegeben ist.

Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Baugebiet auf eine Höhe von mindestens 0,80 m über HN aufzuschütten ist.

Da der östlich angrenzende Gewerbebetrieb bei einer Höhe von ca. 1,30 m über HN liegt, wird auf eine Festlegung der Oberkante Fundamentplatte auf 2,00 m über HN verzichtet, da ansonsten die Gefahr besteht, dass dieses Gelände bei einem eventuellem Hochwasser sofort überflutet wäre.

Auch in Hinblick darauf, dass ein Hochwasser ein Ausnahmeereignis ist und auf Grund der Wetter- und Windverhältnisse rechtzeitig erkannt werden kann, sodass keine Gefahr für Leib und Leben besteht und im Hinblick auf die Errichtung des Sperrwerkes sind diese Festsetzungen als ausreichend zu betrachten.

In den Hinweisen wird darauf hingewiesen, dass ein auf kurzem Fluchtweg zu erreichender hochwasserfreier Standort für Menschen in einem oberen Geschoss oder im Dachraum hochwassergefährdeter Häuser vorzusehen und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht statthaft ist.

## 12 Altlasten

Die Altlastenuntersuchung wurde auf die frühere Nutzung als Kohlelagerplatz ausgerichtet. Im Ergebnis kann die Fläche als altlastenfrei eingeschätzt. Lokale, nicht repräsentative Kontaminationen können jedoch nicht ausgeschlossen werden und müssen im Zuge der Erschließung und damit verbundener Bodenbewegungen ggf. gesondert untersucht und entsorgt werden.

Durch die unmittelbare Angrenzung an die ehemalige Hausmülldeponie kann davon ausgegangen werden, dass hier keine Schäden an Schutzgütern entstehen können. Die Deponie unterliegt einer ständigen, strengen Kontrolle des Grundwassers durch das Umweltamt selbst. In den letzten Jahren nach 1990, insbesondere nach der Schließung der Deponie 1997 sind keine Gefährdungen, die über das Grundwasser festgestellt werden können, aufgetreten.

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Umweltamt der Hansestadt Greifswald sowie dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz, abzustimmen.

Entsprechend den Zielen der Abfallwirtschaft gem. § 1 und der Deponieschonung nach §18 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V S. 43) sind bei der Durchführung der geplanten Bauarbeiten Abfälle soweit wie möglich zu vermeiden bzw. vorrangig der Verwertung zuzuführen.

Nur bei nachweislicher Nichtverwertbarkeit sind Abfälle über zugelassene Transporteure genehmigten Abfallentsorgungsanlagen anzudienen.

Für anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach §3 Abs. 8 S.1 und §41 Abs.1 und 3 Nr. 1 KrW-/AbfG in Verbindung mit der Verordnung zur Bestimmung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen vom 10.09.1996 sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Abteilung Kreislaufwirtschaft, Abfall und Bodenschutz einzuholen.

Der Grundwasserhorizont schwankt in Abhängigkeit vom Wasserstand im südlich gelegenen Ryck. Die an den Ryck gebundenen Wasserstandsschwankungen können auch zu schwankenden Salzgehalten im Grundwasser führen, sodass eine Beton- und Stahlaggressivität für Gebäudegründungen nicht auszuschließen ist.

## 13 Kampfmittel

Nach einer Vorortbegehung eines Vertreters des Munitionsbergungsdienstes wurde von diesem eingeschätzt, dass dieser Bereich als ein nicht kampfmittelbelasteter Bereich zu betrachten ist.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannte Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Si-

cherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl.-Vorp. Gb. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet.

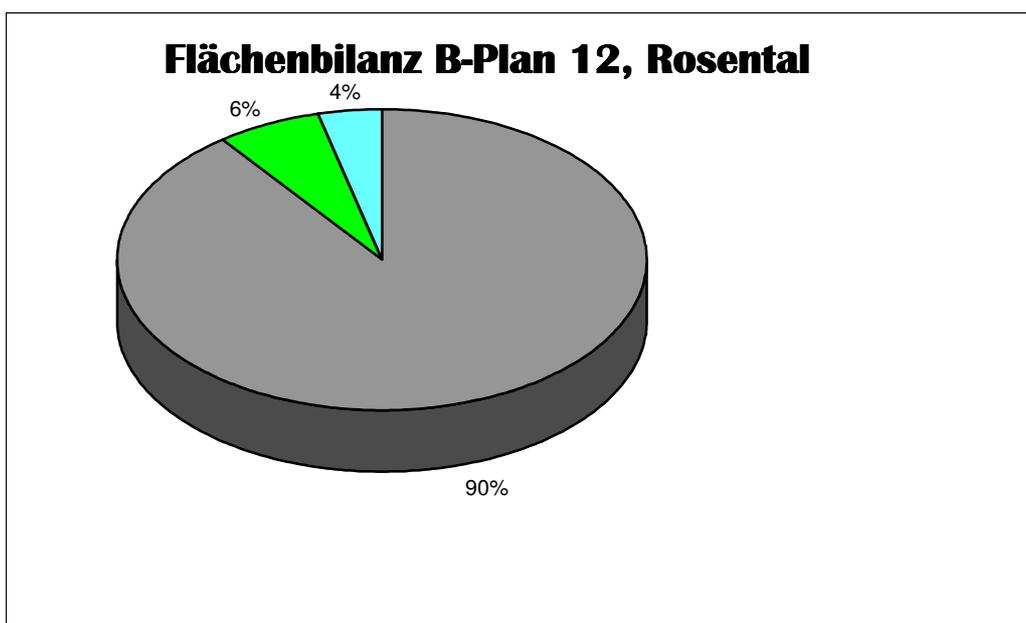
Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem MBD.

#### 14 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

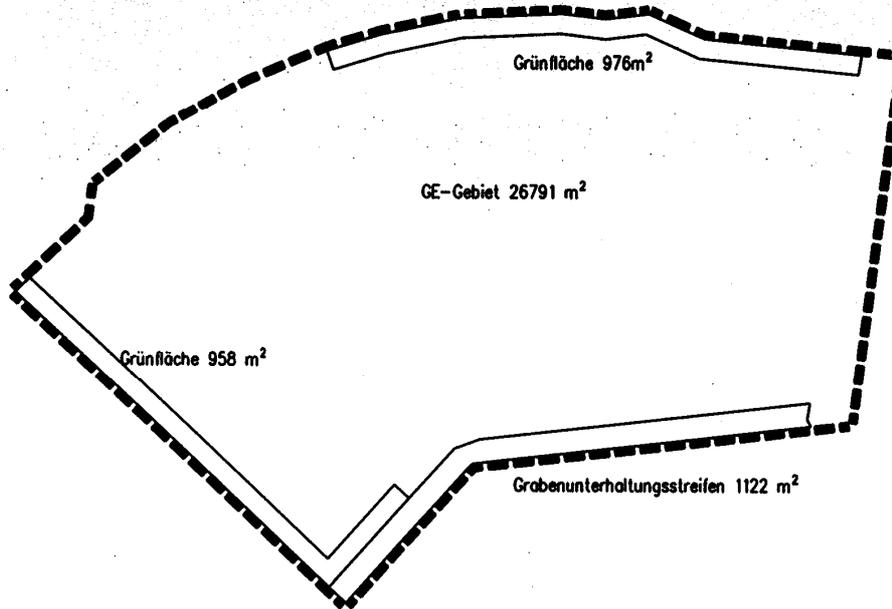
Das Gelände des Bebauungsplanbereiches befindet sich in privatem Besitz. Als Investor und wird die Yachthafen Greifswald GmbH & Co. KG auftreten.

#### 15 Städtebauliche Daten

<b>B-Plan 12, Rosental</b>				
<b>Flächenbilanz Stand 27.02.2004</b>				
<b>Nr.</b>	<b>Flächenart</b>	<b>Fläche</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Anteil</b>
1.	Gewerbegebiet GE	2,68 ha	Bauflächen:	90%
2.	private Grünflächen	0,19 ha		6%
3.	Flächen für die Wasserwirtschaft	0,11 ha	2,98 ha	4%
<b>Summe</b>		<b>2,98 ha</b>		<b>100%</b>



Flächenbilanz B-Plan Nr. 12 – Am Rosental-  
Gesamtfläche 29947 m<sup>2</sup>



Universitäts- und Hansestadt Greifswald, den 27.03.2006

gez. König  
Der Oberbürgermeister